

CONDOMINIO STILE / CANZO

trilocale in palazzina d'epoca restaurata

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento è un trilocale di 106 mq comm.li situato al secondo piano con ascensore di una palazzina d'epoca totalmente ristrutturata. La palazzina, che fa parte di un complesso a corte centrale con spazi comuni e ampio giardino, si trova nelle vicinanze del centro storico dell'antica cittadina di Canzo, comoda con la stazione e con tutti i principali servizi.

Il trilocale gode di doppio affaccio ed è composto da due camere, due bagni, un soggiorno con cucina a vista e due ampi balconi. L'ingresso dell'unità è situato sul vano scala comune dove vi sono sia le scale sia l'ascensore.

L'abitazione è dotata di finestre in legno con vetrocamera basso emissiva con doppio sistema di apertura e persiane in abete. All'interno l'abitazione presenta finiture di pregio con pavimenti in gres porcellanato nella zona giorno, piastrelle e rivestimenti in ceramica nei bagni, parquet nella zona notte e porte interne con cerniere a scomparsa.

I locali dell'abitazione sono scaldati attraverso un sistema di riscaldamento autonomo, costituito da una caldaia murale a gas metano che serve anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'abitazione è dotata oltre del tradizionale impianto di ricezione per il segnale TV terrestre anche di un impianto di ricezione per la TV satellitare. L'appartamento possiede inoltre un impianto videocitofonico per l'apertura sia dell'ingresso pedonale sia di quello carrabile ed è dotata della predisposizione dell'impianto anti-intrusione.

Fanno parte dell'abitazione un posto auto, ubicato al piano interrato del complesso, ed una comoda cantina dotata di portoncini in acciaio zincato con serratura e allacciamento elettrico al contatore dell'appartamento.

Sono disponibili alcuni box auto singoli con basculante motorizzata e radiocomando ed un ampio locale deposito. In caso di acquisto di due posti auto è possibile realizzare un box doppio.

Classe energetica: G | 302,47kwh/m² anno

Categoria catastale: A/2 5,5 vani

Rendita catastale: €653,32

CAPITOLATO TECNICO

Strutture

Le strutture dell'immobile sono state realizzate con murature in calcestruzzo nei piani interrati e con pilastrate in c.a nei piani fuori terra. I solai orizzontali di copertura del piano interrato sono state realizzate in cemento armato ed in laterocemento per i piani fuori terra. Tutte le strutture sono realizzate in conformità ai disegni esecutivi architettonici e strutturali, secondo i dettami tecnici e dimensionali della normativa vigente.

Coperture e Lattonerie

La copertura è costituita da un tetto ventilato e coibentato a falde realizzato su un struttura mista legno / acciaio completata da due assiti in legno con interposto doppio strato di isolante, compresa formazione di intercapedine di ventilazione e manto di copertura in coppi. I canali di gronda, i pluviali e i torrini di esalazione sono realizzati in rame sp. 8/10.



Tamponamenti

Le pareti esterne di tamponamento della palazzina A sono in muratura in pietra e cemento con intonaco isolante interno ed esterno.

Facciate

Le facciate sono intonacate con finitura ai silicati per i piani superiori partendo da uno zoccolo al piano terra in intonaco a forte spessore con fughe orizzontali. La facciata è caratterizzata da una modanatura delle cornici delle aperture e dei marcapiani in graniglia. I davanzali e le soglie delle finestre e porte-finestre, sono in pietra serpentino fiammato verde.



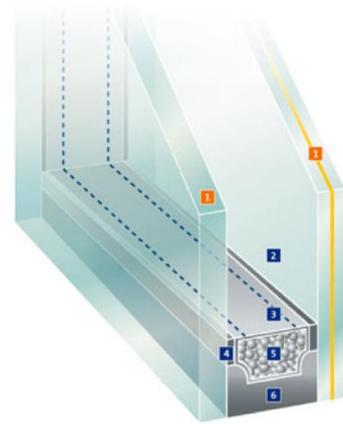
Serramenti

Le **finestre e porte-finestre** sono realizzate in legno Hemlock con ante di lamellare da 63mm di spessore lavorato con montanti di sez. 72x63 mm, doppia guarnizione termo-acustica, ferramenta a nottolini incassata in battuta, maniglia modello Robot con finitura oro lucido, gocciolatoi in alluminio bronzato, impregnante ad immersione. Tutte le finestre e porte-finestre sono dotate di doppia apertura DK (anta-ribalta).

Le **vetrate** sono del tipo isolante (trasmissione termica $U=2,4 \text{ W/mq}^\circ\text{K}$) composte da: vetro stratificato esterno 4+4 con pvb silence; intercapedine d'aria di 9 mm; vetro stratificato interno 3+3 bassoemissivo con pvb.

Le **persiane esterne** sono in legno di abete lamellare da 45mm di spessore lavorato con montanti di sez. 80 mm, con alette a filo tondo di mm 45x10 fisse e distanziate tra loro impregnante ad immersione e laccatura.

Le porte per la separazione del piano interrato, destinato ai posti auto e box, dalle zone comuni delle abitazioni, sono di tipo tagliafuoco REI 120, come previsto ed approvato dai VVFF.



Scale parti comuni

Le rampe ed i ripiani scala sono realizzati in cemento armato con pedate, alzate e pianerottoli rivestiti in pietra serpentino fiammato. Sul lato dei muri è posato uno zoccolino rampante dello stesso materiale.

Tavolati, Intonaci e Tinteggiature interne

I tavolati interni sono realizzati con mattoni forati spessore 8cm; 12cm nelle divisioni con i locali bagno. Gli intonaci interni sono del tipo a civile sulle pareti da tinteggiare e al rustico sulle pareti da rivestire. I soffitti e le pareti interne degli appartamenti non rivestite sono tinteggiati a tinta unica con due mani di tempera per interni semilavabile. I vani scala sono tinteggiati con tre mani di smalto all'acqua. Il corsello al piano interrato, i garage e le cantine sono tinteggiati con idropittura bianca.

Porte interne

I portoncini di ingresso sono tipo DIERRE modello ASSO 5 dimensioni di 90x210cm corazzati con certificato in classe 2 secondo la norma ENV 1627-1, rivestiti in legno tipo noce tanganika, aventi struttura costituita da una monolamiera in acciaio elettrozincato con nervature verticali di rinforzo e 4 rostri fissi, con serratura a doppia mappa, 1 deviatore block, 7 punti di chiusura mobili e cilindro di servizio. **Le porte interne** sono tipo TRE-P modello RADAR con cerniere a scomparsa finitura ciliegio o laccate bianco / crema, con cerniere e maniglie cromo satinato. Le basi delle pareti non rivestite sono completate con degli zoccolini in legno. **Le porte delle cantine** sono tipo DIERRE modello CLUB in acciaio zincato, serratura tipo yale e maniglia in nylon nera completa di pacche con fori di areazione in alto e in basso.



Pavimenti e Rivestimenti

I pavimenti dei locali abitazione sono in piastrelle MIRAGE di gres porcellanato levigate o lappate di prima scelta formato 30x60 / 40x60 / 60x60 cm. La parete attrezzata per cucine o angoli cottura è rivestita con piastrelle di gres porcellanato di prima scelta formato 10x60cm per un'altezza di 180 cm con risvolti di 60 cm. I pavimenti delle camere sono in parquet prefinito di Doussiè d'Africa tipo ad incollo, 70x350mm. I pavimenti nei locali bagno sono realizzati in piastrelle MIRAGE in gres porcellanato di prima scelta formato 30x60 / 40x60 / 60x60 cm mentre i rivestimenti, fino ad un'altezza di 220cm, sono costituiti da piastrelle con formato 30x60 / 10x60 con l'inserimento di un listello KRONOS tipo Iroker strip 1,5x60 cm. Il rivestimento del muretto di contenimento delle vasche è costituito da elementi KRONOS tipo Iroker 20x60 cm.



Impianti elettrici e speciali

In ogni unità è presente un quadretto incassato con moduli DIN contenente: 1 interruttore non automatico sezionatore modulare 2P 20A 230V 50Hz; 5 interruttori automatici magnetotermico differenziale modulare 1P+N 10°/16A "C" 230V 50Hz 4,5 kA $I_d=0,03A$; 2 relais passo modulare 1P 16A 230V 50Hz; 1 trasformatore di sicurezza per campanelli 20VA 220/12-0-12 volt modulare. L'impianto è eseguito secondo criteri per edifici civili, posato sottotraccia. Le tubazioni sono attestate a cassette di PVC incassate sia per derivazioni che per giunzioni, che per contenimento componenti modulari di comando. La distribuzione delle tensioni è realizzata con condutture isolate in PVC tipo N07V-K 450/750V con colorazione conforme alle normative vigenti. I componenti di comando (frutti) sono del tipo Vimar serie IDEA completi di placche in tecnopolimero di colore grigio polimero o bianco idea. Nei locali sono coerentemente distribuiti punti luce a soffitto e a parete, prese 2P 10/16A 230V, punti a comando pulsante, punti a pulsante targa, punti lampada d'emergenza, punti suoneria, punti presa TV/SAT e punti presa Telefono (solo tubazione); anche balconi e giardini sono dotati di punti luce e prese per esterno. In ogni unità immobiliare è presente un impianto videofonico con comando di apertura dell'ingresso sia carraio, in corrispondenza del quale è posta la pulsantiera di chiamata (in vicinanza degli ingressi sono inoltre posizionate le cassette postali). E' inoltre realizzata la predisposizione per l'impianto anti-intrusione per radar volumetrici interni e per i punti contatti con i serramenti. Nei box privati e nelle cantine sono presenti un punto luce interrotto ed una presa da 16 A, i cui circuiti faranno capo al contatore della corrispondente unità immobiliare.



Impianto idrico-sanitario e antincendio

Ogni unità immobiliare è dotata di impianto idrosanitario completo di rete di distribuzione acqua calda e fredda in polietilene o polipropilene PN 10 completa di isolamento termico per le reti calde, tubazioni di scarico orizzontali e verticali in GEBERIT e dei seguenti apparecchi:

cucina:

presa d'acqua e scarico predisposte per installazione del lavello e della lavastoviglie;

bagni:

lavabo in ceramica Dolomite modello Novella 65x52 con semicolonna; wc in ceramica Dolomite modello Novella serie sospesa, completo di sedile con cerniere cromate e cassetta a cacciata acqua Generit 6-9 lt; bidet in ceramica Dolomite modello Novella serie sospesa, piatto doccia Dolomite modello Libia cm 80x80 o vasca da incasso Dolomite modello Libia cm 170x70; attacco per lavatrice completo di scarico; miscelatori monocomando tipo IDEALSTANDARD modello Ceramix 2000, soffione + asta GROHE modello Tempesta.



Ad ogni appartamento è associato un contatore privato per la contabilizzazione dei consumi d'acqua. Il corredo box e il corridoio cantine sono dotati di un attacco acqua fredda completo di rubinetto e scarico da allacciare al contatore acqua parti comuni. Il complesso è consegnato completo dei necessari dispositivi antincendio (cassette con lancia ed estintori portatili) secondo quanto prescritto dai VVFF.

Impianto di riscaldamento

Ogni unità è dotata di un impianto autonomo funzionante a gas metano, costituito da una caldaia murale VIESMANN mod. Vitopend 222 (bruciatore a modulazione 10,5-24,0kW con rendimento energetico ottimale) per il riscaldamento del liquido scaldante e dell'acqua calda sanitaria garantita da un bollitore in acciaio inossidabile della capacità di 50 litri integrato nel corpo caldaia. La distribuzione del fluido scaldante è realizzata per zone singole ed indipendenti a mezzo di valvole di zona.

Le tubazioni sono in rame preisolato spessore 1mm a norma legge 10/91 e legge 46/90. In posizione idonea è collocato un termostato ambiente con timer per la regolazione della temperatura a due stadi. I corpi radianti sono in acciaio tubolare IRSAP modello TESI ad elementi componibili dimensionati secondo i calcoli di progetto a norma legge 10/91, completi di ogni loro parte preverniciata colore bianco RAL 9010. Il contatore gas metano è installato, all'esterno della recinzione, come previsto dalle norme di sicurezza vigenti. La rete di distribuzione del gas è costituita da tubazione in PEAD per le parti interrata e in tubazione in acciaio zincato per le parti a vista che si immette nel vano cucina o nel vano che ospita la caldaia; quella del riscaldamento è collegata direttamente alla caldaia e quella della cucina termina con rubinetto di arresto in ottone cromato con portagomma. L'impianto di riscaldamento è consegnato completo di libretto impianto e analisi fumi.



VIESSMANN

Canalizzazioni di scarico ed esalazione

Le cucine sono munite di esalazione per cappa piano cottura e di presa aria esterna in conformità alle norme UNI-CIG. Ogni unità immobiliare è munita di una canna di esalazione per i fumi della caldaia in acciaio inox: le immissioni nelle canne sono munite di rosoni in alluminio di diametro appropriato. Le colonne di scarico sono realizzate in tubazione GEBERIT con giunzioni saldate a caldo, e sfociano in copertura con apposite uscite di esalazione.

Impianto ascensore

Il complesso immobiliare è dotato di n°2 impianti ascensore che servono la palazzina B dal piano interrato al piano terzo (utilizzabile da parte di tutti i condomini per raggiungere la corte interna dal piano interrato) e la palazzina A (villa) dal piano terra al piano terzo. Entrambi gli ascensori sono tipo OTIS 2000 H con portata 450 Kg – 6 persone quello previsto per la palazzina A e con portata 490 Kg – 6 persone quello previsto per la palazzina B: entrambi gli ascensori sono conformi alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche. Gli impianti ascensori sono dotati dei seguenti accessori: impianto citofonico tipo parla/ascolta incorporato nel pannello di comando in cabina collegato con apparecchio posto nel locale macchina; Pavimento ribassato predisposto per applicazione di lastre di pietra serpentino fiammata applicata anche per il rivestimento delle scale; Specchio su pannello centrale lato opposto bottoniera; Ritorno automatico al piano per mancanza FM.



Piazzali e spazi esterni

area a destinazione pubblica attestata sulla strada provinciale

Marciapiede esterno in asfalto con cordoli in pietra da cui parte una pavimentazione in lastre di porfido piano cava a coste tranciate cm. 15/20/25/30 posate a correre su letto di malta, completata da un filare di alberi con funzione di filtro tra la strada e gli edifici retrostanti.

corte interna

Spazio attrezzato a verde completo di piantumazione con siepi Buxus ed impianto di irrigazione temporizzato completo di elettrovalvole e centralina di programmazione. Le pavimentazioni sono in lastre di porfido piano cava a coste tranciate cm. 15/20/25/30 posate a correre su letto di malta.



OPERE E FINITURE EXTRACAPITOLATO INCLUSE NEL PREZZO

Opere:

tinteggiature interne; impianto TV satellitare; predisposizione impianto di allarme sia per contatti porte-finestre sia per sensori volumetrici; impianto videocitofonico con due postazioni esterne; libretto fumi e analisi fumi per centrale termica dell'appartamento; spese di allacciamento ENEL, TELECOM, GAS e ACQUA comprese nel prezzo.

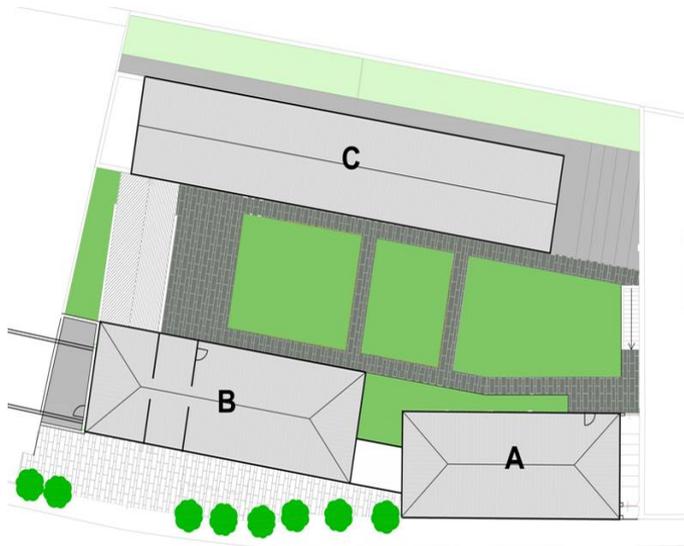
Restano a carico degli acquirenti le sole spese relativi ai contratti definitivi di fornitura.

Migliorie:

pavimenti e rivestimenti zona giorno e bagni in gres porcellanato in formati maggiorati; pavimenti zona notte in parquet prefinito doussiè d'africa; porte interne RADAR TRE P con cerniere a scomparsa; finestre tutte apribili anta ribalta; parti comuni esterne in porfido; scale comuni e pianerottoli in serpentino

PARTI COMUNI E SPESE CONDOMINIALI

	<u>sup.Lorda</u>	<u>coeff.</u>	<u>sup.Comm.le</u>
giardino condominiale	264,40 mq	0,10	26,44 mq
vialetti pavimentati	179,73 mq	0,15	26,96 mq
marciapiedi	102,99 mq	0,15	15,45 mq
ingresso carraio	32,50 mq	0,40	13,00 mq
superficie aree comune esterna	579,62 mq		81,85 mq
locali tecnici	29,05 mq	0,50	14,53 mq
superficie comune vani tecnici	29,05 mq		14,53 mq
ingresso, ballatoi e vano ascensore scala A	93,54 mq	0,2	18,71 mq
ingresso, ballatoi e vano ascensore scala B	90,65 mq	0,2	18,13 mq
ballatoi scala C	28,14 mq	0,2	5,63 mq
ingressi e scale interne	212,33 mq		42,47 mq
spazi comuni da ripartire per i millesimi	821,00 mq		138,84 mq



Millesimi di proprietà
appartamento A1

64,99 millesimi

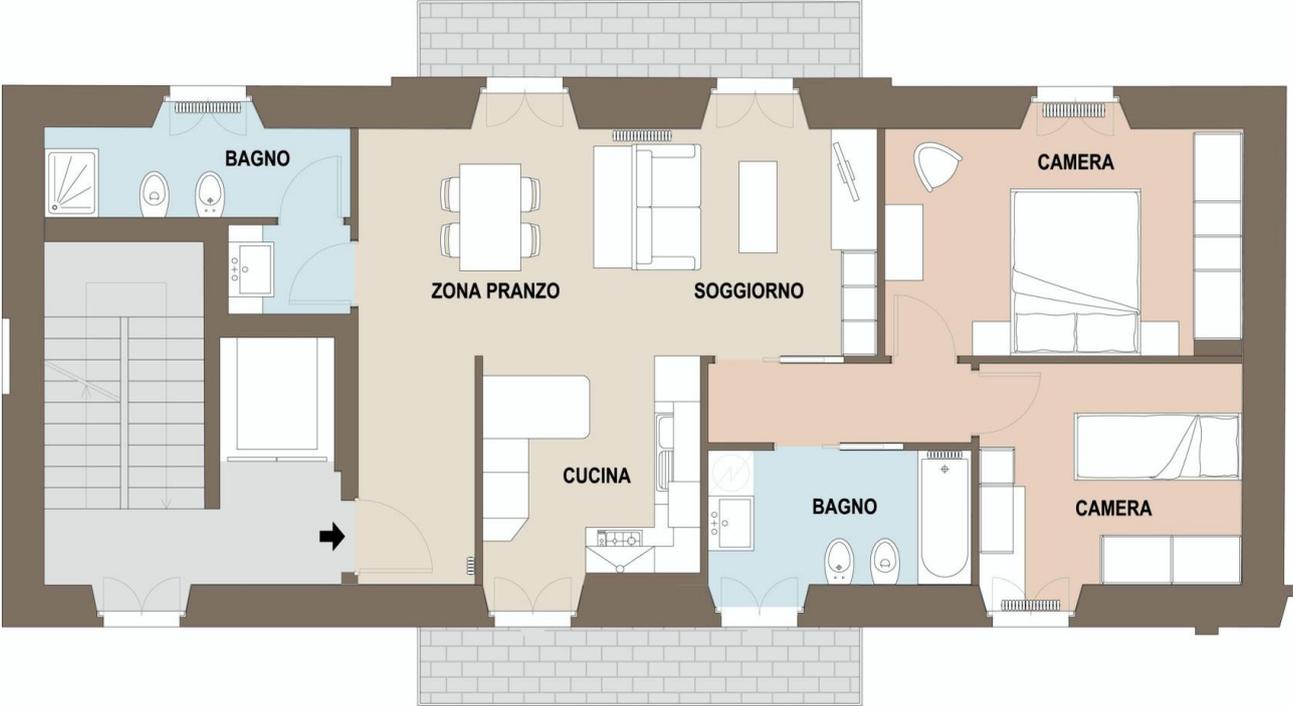
Stima delle spese condominiali

€1.100 / anno

voci comprese nelle stima delle spese condominiali:

- spese ascensori
- assicurazione fabbricato
- manutenzione ordinaria
- accantonamento man.straordinaria
- illuminazione parti comuni
- forza motrice cancelli
- spese acquedotto comunale
- spese bancarie e postale
- compenso amministratore e cancelleria
- dichiarazioni fiscali

PLANIMETRIE



SUPERFICI

	superficie netta	superficie lorda	coefficienti da applicare	superficie commerciale
ingresso	4,69 mq			
pranzo-soggiorno	21,51 mq			
cucina	8,75 mq			
disimpegno	1,95 mq			
bagno	5,16 mq			
disimpegno	3,75 mq			
bagno	6,48 mq			
camera matrimoniale	14,38 mq			
camera singola	10,48 mq			
superficie appartamento	77,15 mq	89,92 mq	x 1,00	89,92 mq
balcone	5,92 mq	5,92 mq	x 0,33	1,95 mq
balcone	5,99 mq	5,99 mq	x 0,33	1,98 mq
cantina	4,56 mq	4,56 mq	x 0,50	2,28 mq
posto auto	11,40 mq	11,40 mq	x 0,40	4,56 mq
+ spazi accessori	105,02 mq	117,79 mq		100,69 mq
millesimi spazi comuni			64,99 mill.	9,02 mq
5% spazi comuni			5%	5,03 mq
+ quota 5% spazi comuni	141,78 mq	159,02 mq		105,72 mq

LISTINO, COSTI D'ACQUISTO E CONVENZIONI

Prezzo appartamento = €190.000

superficie comm.le= 100,69 mq comm.li

prezzo a mq = 1.887€/mq comm.le*

* senza considerare gli spazi comuni

superficie comm.le + 5%spazi comuni = 105,72 mq comm.li

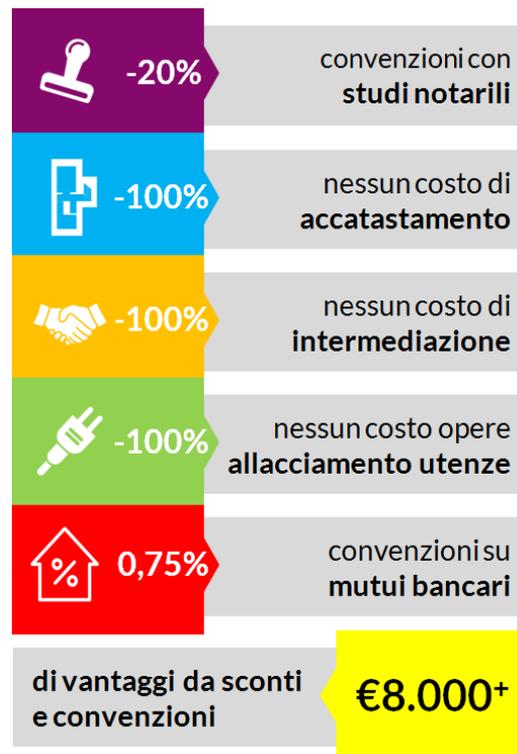
prezzo a mq = 1.797€/mq comm.le**

** comprensivo del 5% di spazi comuni

Stima costi d'acquisto e convenzioni

	prima casa	no prima casa
iva 4% se prima casa	€ 7.600	
iva 10% se non prima casa		€ 19.000
imposta registro	€ 200	€ 200
imposte catastali	€ 200	€ 200
imposte ipotecarie	€ 200	€ 200
atto notarile	€ 3.100	€ 3.100
accatastamento	€ 1.500	€ 1.500
intermediazione	€ 6.000	€ 6.000
	€ 18.800	€ 30.200
eventuale atto mutuo (80%)	€ 3.500	€ 3.500
	€ 22.300	€ 33.700
<u>- sconti e convenzioni</u>	<u>€ 13.500</u>	<u>€ 25.500</u>

è possibile usufruire di particolari condizioni vantaggiose su mutui e su atti notarili.





facciata esterna da via Verza



facciata esterna da cortile



portoncino ingresso palazzina



scala ingresso e ascensore



zona ingresso appartamento



zona giorno e angolo cottura



soggiorno



dettaglio serramento e disimpegno zona notte



dettaglio pavimentazione parquet camera singola



camera matrimoniale



dettaglio bagno zona notte



dettaglio bagno zona notte



dettaglio bagno e antibagno zona giorno



cortile interno